

Cuánto cuesta mudarse a la Prov. de Buenos Aires

Los precios, zonas por zonas

Muchas gracias a ***Diario La Nación*** por consultarme sobre los precios y zonas para mudarse a la Provincia de Buenos Aires. Aquí compartimos un extracto de la nota de [Carla Quiroga y María Julieta Rumi](#) publicada en el portal con mi opinión y la de otros colegas.

El Gran Buenos Aires alberga a casi 10 millones de habitantes y muchas diferencias en materia de precios de los inmuebles. El escenario en 2019 muestra los valores más bajos en algunas localidades de la zona Sur, y picos en partidos del Norte como San Fernando, con números que llegan a superar los precios de los puntos más codiciados de la Capital Federal.



La diferencia entre ambos extremos puede llegar a multiplicarse por siete. El dato se desprende de las publicaciones realizadas en el sitio ZonaProp. De acuerdo con un relevamiento del portal, el barrio cerrado más exclusivo del Norte es Marinas del Sol, zona en donde las propiedades defienden un valor del metro cuadrado que promedia los US\$ 4361, este número se contrapone con el más económico que es La Angélica, ubicado en General San Martín, a US\$ 1134 el metro cuadrado.

A la hora de analizar los precios promedios de compra-venta, en el Norte, los inmuebles se ofrecen a un promedio US\$ 2441 el metro cuadrado. Este valor marca una baja del 0,2 por ciento con respecto a agosto. Hay que tener en cuenta que los precios caen desde abril: en cinco meses descendieron un 0,8 %. Sin embargo, debido a que en el primer trimestre del año habían aumentado un 1,4 %, aún registran un incremento del 0,6 % en lo que va del año, detalla el informe.

«En líneas generales el GBA evidencia un ajuste mayor en los valores de las propiedades que el observado hasta ahora en la ciudad de Buenos Aires», agrega José Rozados director de Reporte Inmobiliario que según su propio relevamiento el metro cuadrado promedio en el Gran Buenos Aires se ubicó en US\$ 2187 en septiembre lo que implica una reducción del 8,69 por ciento respecto del mismo mes del año pasado US\$ 2395.

En el último trimestre, en tanto, los valores de publicación se redujeron en un 2,62%.



Consultado por La Nación, **Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria**— que concentra sus operaciones en el partido de Tigre—, dijo que dentro de zona Norte también hay mucha disparidad de precios. «El metro cuadrado en departamentos a estrenar en Olivos, Vicente López y zonas cercanas a la avenida Maipú está en promedio a US\$ 4000, mientras que en Punta Chica, San Isidro, a US\$ 3300; y en San Fernando y Tigre, a US\$ 2700.

En el caso de las propiedades usadas, el metro cuadrado en Olivos defiende los US\$ 3300; en San Isidro, US\$ 2900; y en San Fernando y Tigre, US\$ 2200”, detalla. Las tipologías también definen los precios. Por caso, según el broker, los departamentos a estrenar y las unidades de los condominios con amenities, registran precios de publicación que van desde los US\$ 2600 el metro cuadrado hasta los US\$5000, en el caso de los emprendimientos más exclusivos.

Mientras que las casas a estrenar construidas sobre un lote se ofrecen desde los US\$ 320.000 hasta los US\$ 1.900.000. Este último el valor al que se publican las construcciones ubicadas

en los barrios más exclusivos de Nordelta, agrega.

En la misma línea que sus colegas, Daniel Salaya Romera, presidente de la inmobiliaria homónima afirma que existen fuertes disparidades en los valores entre los partidos y también dentro de los mismos municipios. «Hay fronteras», afirma y ejemplifica: un departamento en un piso 16 en primera línea al agua en el Puerto de Olivos defiende valores que oscilan entre los US\$6000 y los US\$7000 por metro cuadrado, mientras que un departamento de similar tamaño en Munro, Vicente López, se ofrece a US\$ 1500/m²”.

Otro ejemplo de disparidad en el Norte lo relevó ZonaProp: Vicente López tiene precios de US\$ 2995/m² mientras que José C. Paz los US\$ 1539.

«Los valores presentan variaciones de acuerdo con el barrio, los más caros son los ubicados dentro de los municipios de Vicente López y San Isidro», sintetiza Federico Barni, director de ZonaProp, quien estima que una propiedad de dos ambientes y 50 metros cuadrados en el Norte tiene un precio promedio de US\$ 122.000 y una de tres y 70 metros cuadrados, US\$ 170.800. En el top five del informe de ZonaProp, Vicente López lidera la tabla con un valor promedio del metro cuadrado de US\$ 2995 -aunque hay oferta de productos top por US\$ 4042/m²-, secundado por San Isidro a US\$ 2750/m², San Fernando a US\$ 2679/m², Tigre a US\$ 2474/m² y Pilar con oferta por US\$ 1929/m².

La nota completa aquí:
<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/cuanto-cuesta-mudarse-provincia-buenos-aires-los-nid2298542>